

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 2 september 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebrechts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, N. Huitema, S. Dirks (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris), R. Visser en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege de geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.
- Jeanette Brands (Projectcoördinator Openbare Ruimte) neemt als gast deel aan de vergadering.
- Ben Verfürden (Kwartiermaker Bureau Commissie Omgevingskwaliteit) neemt als gast deel aan de vergadering.

1. Locomotiefstraat (Cartesius deelgebied 2)

CvB / 0024216

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 551 woningen (appartementen) en het verplanten van 11 bomen

Aanvraag : Cartesiusdriehoek Beheer b.v.

Ontwerp en toelichting : De Architecten Cie en Saint en Co Landschapsontwerp

Aanwezig Gemeente : Joris van Haaften

(zie verslag 04/02 2025)

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op het ontwerp voor bouwveld 2 in de gebiedsontwikkeling Cartesius. Bouwblok 2 betreft een 'special' met een hoge dichtheid en heeft overwegend een sociaal programma. Het is een gesloten bouwblok, opgebouwd uit 7 gebouwen met wisselende hoogten. Er zijn 3 poorten om de buitenwereld en de binnenwereld samen te brengen. Het plan is in februari eerder in de commissie behandeld en de architecten lichten de wijzigingen die zijn aangebracht toe.

Wijzigingen:

- Bij gebouw 1 zijn (om de verdieping) balkons samengevoegd om meer rust te creëren en om de hoek meer accent te geven. De balkons worden voorzien van plantenbakken. Groen is een belangrijk onderdeel van het beeldconcept. De architecten vinden de hoek attractiever en krachtiger geworden. Hierbij bepleiten de architecten dat gebouw 1 onderdeel is van het ensemble en niet vraagt om meer expressiviteit dan nu wordt voorgesteld.
- De plastic zuidwestgevel is versterkt door de horizontale belijning te accentueren (meer profiel toegevoegd aan de banden). Ook wordt een 'ecobuffer' voorgesteld met robuust groen.
- M.b.t. het kleurenpalet is er sprake van een gevarieerde kleuropbouw. Het uitgangspunt is kleurendifferentiatie in een balans tussen levendigheid en samenhang.
- Bij de 'groene balkons' worden plantenbakken geïntegreerd toegepast (inclusief een geïntegreerd bewateringssysteem, drainage en speciale aarde). Beplanting worden in samenspraak met de landschapsarchitect en hovenier gekozen.
- De onderkanten van balkons worden uitgevoerd in akoestische houtwolpanelen (variatie in kleur en uitvoering).

- Er is diversiteit in de uitvoering van de balkons (beglaasd vanwege geluid, vergroend, open en gevarieerd in uitvoering (gepigmenteerd zichtbeton).
- Er is bijzondere aandacht besteed aan de sociale veiligheid in poorten en onderdoorgangen (attractieve en robuuste uitwerking van de plintlagen, ramen waar mogelijk, groen op de koppen van de poorten en verlichting in avonduren).

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

Overweging:

De commissie spreekt de complimenten uit voor het bijzondere (en complexe) blok dat in wording is. Er is veel diversiteit en er ontstaat hier een bijzondere leefomgeving. Het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Koersdocument Cartesius, waaraan de commissie toetst. Er is veel aandacht besteed aan het kleur- en materiaalgebruik en de tactiliteit in de gebouwen spreekt aan. Ook de integratie tussen landschap en architectuur is goed doordacht (complimenten voor teamwerk en ontwerp). De inzet op echte natuur in het binnengebied is positief. Aan eerder gestelde vragen en opmerkingen is in voldoende mate tegemoetgekomen. De commissie brengt een positief advies uit en geeft aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking. Ze ziet een reactie op de aandachtspunten tegemoet en ze zal vervolgens onder mandaat daarop reageren (een behandeling in de gehele commissie is niet meer nodig, het gaat hier om de 'puntjes op de i').

Voorschrift:

De commissie stemt in met het bouwplan en stelt de voorwaarde dat een reactie op de aandachtspunten (zoals genoemd in het verslag van de vergadering van 2 september 2025) ter beoordeling wordt voorgelegd (onder mandaat).

De commissie brengt een positief advies uit en benoemt voor de verdere uitwerking een aantal aandachtspunten:

- Windhinder: de commissie wijst op de doelstellingen voor Cartesius voor gezond en prettig wonen. Ze vraagt aandacht voor een prettige leefomgeving, ook op maaiveldniveau, in relatie tot mogelijke windhinder. Aangegeven wordt dat er windonderzoek is gedaan en dat er rekening gehouden wordt met windhinder met de plaatsing van bomen. Een toets van het voorstel moet nog plaatsvinden en zodra er wijzingen aan de gebouwen nodig zijn ziet de commissie graag het voorstel tegemoet.
- Gebouw 1 en de kroon: in haar eerdere advies vroeg ze aandacht voor het reduceren van de grote aantallen balkons en het versterken van de prominentie van de hoek van het gebouw. Het gewijzigde voorstel waarbij balkons worden samengevoegd en waar groen een substantieel deel uit maakt van het ontwerp betekent een verbetering van de beleving van het gebouw. Over de expressie van de 'stompe hoek' zijn meerdere ontwerpvarianten denkbaar. De commissie volgt het voorstel waarbij nog aandacht wordt gevraagd voor de esthetische uitwerking van de 'kroon' die ontstaan is met het vervallen van de extra hoge bovenste verdieping, wat ze overigens betreurt. Ze spreekt de voorkeur uit voor het behoud van de oorspronkelijke rijzigheid en allure. De architecten geven aan dit aspect te bestuderen.
- Zonweringen: de commissie adviseert de zonweringen bij aanvang aan te brengen. De voorlopige reservering is op sommige details niet overtuigend. Zonweringen dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp (voorkeur voor 'wegdetaileren'). Daar waar diepe neggen aanwezig zijn is plaatsing in de negge een optie. Screenbakken die voorbij het gevelvlak steken verstoren het gevelbeeld en zijn niet gewenst.
- Detaillering: de detaillering van de beplating vraagt aandacht (met name de akoestische houtwolpanelen). De onderkanten van balkons zijn prominent in beeld. Hoe minder naden hoe beter. De overgangen tussen de Sto-panelen en het metselwerk in de onderdoorgangen

vragen aandacht in de detaillering (overgangsdetail). M.b.t. de HWA's adviseert de commissie in de plintlagen een hard en hoogwaardig materiaal toe te passen (staal). M.b.t. de metselwerkverbanden adviseert de commissie deze goed vast te leggen zodat essentiële belijningen goed doorlopen.

- Inrichting buitenruimte: de commissie raadt aan, indien mogelijk en waar zinvol, ecologische verbindingen tot stand te brengen tussen de binnenhof en de openbare ruimte. Daarnaast geeft ze mee de toegankelijkheid van de trappen in de onderdoorgangen te versterken en het materiaalgebruik in de binnenhof (EPS-blokken) waar mogelijk nog te beperken.
- Bakken aan balkons: de bakken aan de balkons zijn kwetsbaar. De commissie ondersteunt de ambitie maar vraagt aandacht voor de beheerbaarheid.

De commissie spreekt het vertrouwen uit in de verdere uitwerking en ziet de aanvullingen (onder mandaat) tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. De Nieuwe Defensie Toren 2

RT

Voorlopig ontwerp Toren 2

(zie verslag 10/06 en 08/07 2025)

Conclusie: voldoet in principe

De commissie stemt in met het voorstel. De kop naar het water is verbeterd en de manier waarop met de dakrand is omgegaan geeft meer helderheid op de stedelijke schaal. De commissie ziet de aanvraag om omgevingsvergunning tegemoet (detaillering en materialisatie worden onder mandaat beoordeeld).

2. Heijcopperkade 2A

RT / 0020356

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 gebouwen voor 6 trafocellen

(zie verslag 18/10 2022)

Conclusie: te herzien

De nieuwe trafocellen worden naast het reeds uitgevoerde schakelgebouw geplaatst. Ze dienen samen met dit gebouw 1 ensemble te vormen voor wat betreft de materialisatie, kleurstelling, gevelindeling en het gevelpatroon. Het huidige ontwerp toont nog onvoldoende samenhang op deze onderwerpen met de gerealiseerde bebouwing. De verfijning die in het ontwerp van het schakelgebouw zit wordt in dit ontwerp gemist. De commissie adviseert aansluiting te zoeken op het andere gebouw in kleur en gevelindeling/geveluitwerking.

In het ontwerp dat 18 oktober 2022 een positief advies van de commissie kreeg werden groene daken toegepast. Een groendak is in deze groene setting een onmisbaar element. Er wordt iets van het landschap ontnomen dat ook teruggegeven dient te worden. Een tweede belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is de landschappelijke inpassing. Dit betreft een groene omzoming met bomen en halfverharde wegen, zodat de bebouwing meer opgaat in het landschap. De commissie ziet het inrichtingsplan, samen met een beplantingsplan, ter beoordeling tegemoet.

3. Vergiliuslaan 14

RT / 0025123

Aanvraag omgevingsoverleg voor het slopen en herbouwen van een bestaande vrijstaande woning

Conclusie: te herzien

De commissie wijst op de kwaliteit van de bestaande woning en ziet een onderbouwing van de noodzaak tot sloop tegemoet.

Ze kan zich voorts niet vinden in de getoonde compositie. Het ontwerp mist een zekere samenhang. De voorgestelde woning voegt zich niet passend in de buurt en wijkt hiervan af in hoofdvorm, architectuur, vormtaal en in de geleding tussen onder- en bovenbouw. Het ontwerp is te afwijkend op alle fronten (de kapvorm, het overstek, de roedes). Een duidelijke relatie tussen de onder- en de bovenbouw wordt gemist.

Een herontwikkeling van de woning langs de lijn van de referenties is denkbaar, maar dat is nog niet zichtbaar in het ontwerp. De commissie adviseert meer rust en samenhang in het ontwerp aan te brengen en meer aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van de woningen in de directe omgeving (of een interpretatie daarvan).

4. Jansveld 34

RT / 0023944

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand naar 2 woningen met dakterrassen

Conclusie: te herzien

Een wijziging van de karakteristiek van de woning en het toevoegen van extra volume is gezien de plek, de diversiteit in de straatwand en de vele tijdslagen in de straat denkbaar, mits er sprake is van een hoogwaardig inpassing en een overtuigend ontwerp. Daarvan is nu nog onvoldoende sprake. Op een aantal punten dient het ontwerp nog verbeterd te worden. De breedte van de straat staat een erker wel toe, maar de voorgestelde hoeveelheid glasoppervlak is te groot in relatie tot het gesloten deel van de gevel. Voor de woonruimte op de begane grond is zekere mate van privacy nodig. De commissie adviseert hiervoor een oplossing te zoeken, zoals bijvoorbeeld een gesloten borstwering. De voordeur naar de hal hoeft wellicht niet van glas te zijn. Verder ziet de commissie de aansluitingen op de belendingen, met name ter plaatse van de goten, tegemoet, waarbij onder andere aandacht wordt gevraagd voor het wegwerken van de hemelwaterafvoer.

Erfgoedplannen

1. Ambachtstraat 2

RV

Constructieve voorzieningen aanbrengen in kelder – intern overleg

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Gemeente Utrecht

Het plan betreft het herstel van de werfkelder onder de straat, vóór het pand aan de Ambachtstraat 2. Deze werfkelder bestaat uit twee delen: een deel uit de 18^{de}/19^{de} eeuw en een deel uit de 13^{de}/14^{de} eeuw. Het deel van de kelder uit de 13^{de}/14^{de} eeuw is in slechte staat en wordt op dit moment gestut. Ten behoeve van herstel zijn vier scenario's bedacht. Deze zijn zorgvuldig tegen elkaar afgewogen en daarbij is het volgende scenario als beste uitgekomen:

Ter stabilisatie van de fundering worden in de twee zijmuren bij de aanzet van de boog, buispalen doorgeboord. In de gehele kelder (zowel het oude als het nieuwe deel) worden 7 stalen spanten aangebracht. De stalen profielen (HEA 160) zullen in delen worden gelast waarbij de vorm van het spant de contouren volgt van de boog van het gewelf. De hart-op-hart afstand van de balken is 900mm, zodat tussen de balken nog ca. 740mm zichtbaar is van het gewelf. Van elk spant worden de voeten gekoppeld door een trekstang met een diameter van 25mm. De spanten staan op een doorgaande betonnen funderingsbalk van 200x300mm onder de vloer. Zowel de trekstang als de funderingsbalk zitten onder de vloer en zijn niet zichtbaar.

Conclusie: Voldoet

De commissie volgt het voorstel en brengt een positief advies uit.

2. Dorpsstraat 1

RV / 0019285

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen en opnieuw aanbrengen van stucwerk

Opdrachtgever : Rooms Katholieke Broederschap van Vleuten.
Aannemer : Oostbörg Tegelwerk en Afbouw

De aanvraag betreft het vervangen van het gevelpleisterwerk van de Broederschapshuisjes, Dorpsstraat 1 in Vleuten. Daarbij zal al het huidig pleisterwerk worden verwijderd en zal nieuw pleisterwerk worden aangebracht. De Broederschapshuisjes zijn een rijksmonument. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van afdeling erfgoed en van het advies van RCE. De commissie volgt de plananalyse en adviseert als volgt:

1. In het voortraject is door afdeling erfgoed verzocht om de zinken afdekkers op de trapgevel achterwege te laten. Daarvoor in de plaats is het plan om de gevelstenen van de trapgevel te hydrofoberen. De afdeling erfgoed raadt dit echter af, omdat dit onomkeerbaar is.

Het advies is om de aanpak te beperken tot alleen het opnieuw voegen van de tegels.

2. Het reinigen van de muur met het stralen van water onder hogedruk is in het algemeen bij monumenten ongewenst, omdat het metsel- en voegwerk hierbij beschadigd kan raken.

Het advies is om onder lage druk te reinigen (max. 100 bar) of met stoom.

3. In het voortraject is door afdeling erfgoed gesteld dat het gebruik van hoeksperen en stucstops niet gewenst is. De aanvrager geeft aan dat de toepassing afhangt van de dikte van het pleisterwerk.

Het advies is om geen hoeksperen en stucstops toe te passen, maar daarbij dient het pleisterwerk niet te dik te worden (dit afstemmen met afdeling erfgoed).

4. Het plan is om op de hele gevel wapeningsnetten toe te passen om het stucwerk te versterken en toekomstige scheuren te voorkomen. Maar dit geeft wel een dikkere laag pleisterwerk (2 x 3cm). De commissie vraagt zich af of het ook plaatselijk kan. Zit er zoveel spanning in de gevel dat een volledig net nodig is?

Het advies is om wapeningsnetten alleen toe te passen indien nodig (als er spanning is in de gevel)

5. Nieuw zijn de kneldelen die onder het riet worden aangebracht.

Het advies is om de kneldelen in dezelfde kleur te schilderen als het pleisterwerk.

6. Het plan is om twee houten luiken te vervangen die als gevolg van houtrot niet meer zijn te herstellen. Het is echter niet duidelijk om welke luiken het gaat, of deze bouwhistorische waarde vertegenwoordigen en wat de bouwtechnische staat hiervan is.

Het advies is om (vooralsnog) geen toestemming te verlenen tot het vervangen van de luiken. Aanvullende gegevens zijn hiervoor benodigd.

7. Erfgoed heeft gevraagd op hoeveel (en welke) plekken bakstenen worden vervangen, met wat voor type/soort bakstenen de gaten worden gevuld en op welke plekken spiraalankers worden toegepast. Hierop kan de aannemer nog geen antwoord geven, want pas na de sloopwerkzaamheden zullen zij een bouwkundige keuring uitvoeren waaruit moet blijken welke werkzaamheden benodigd zijn om de gevel te herstellen met het doel om het huidige metselwerk zoveel mogelijk te behouden.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De commissie brengt een positief advies uit onder voorwaarde dat haar reacties en opmerkingen ter harte worden genomen en correct verwerkt worden in de aanvraag (vergunning).

Daarnaast verzoekt ze contact op te nemen met de afdeling Erfgoed zodra het huidige pleisterwerk verwijderd is en het metselwerk zichtbaar is. Vervolgens dient de afdeling Erfgoed betrokken te worden bij het aanbrengen van het nieuwe pleisterwerk. Het exacte moment dient met afdeling erfgoed te worden vastgesteld tijdens het eerste moment.

3. C. van Maasdijkstraat 33

RV/ 0023206

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een schoolgebouw

Aanvraag : Stichting Protestants Christelijk Onderwijs te Utrecht

Ontwerp : Bureau Rowin Petersma

Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De commissie adviseert als volgt op de nieuw ingediende tekeningen:

1. De commissie is akkoord met de nieuw ingediende details en fragmenten van de lichtstraat.
2. De commissie had de vorige keer nog opmerkingen over de bevestiging van de geleiderails van de zonwering (advies COU 08.07.2025). In de toen ingediende tekeningen worden deze bevestigd aan de kozijnstijlen. De commissie adviseerde toen om de geleiderail (indien mogelijk) op het vulstuk te plaatsen tussen het kozijn en het betonnen kader. Zodat er geen restmaat meer overblijft aan weerszijden van de pui.

Er dient nog een aangepast voorstel te worden ingediend voor de geleiderails van de zonwering.

3. De vorige keer is een gevelstudie ingediend met twee verschillende kleuren voor de zonwering. De commissie had de voorkeur voor de zonwering in de kleur van de puien. Echter ontbrak de vorige keer nog de kleur van het zonweringsdoek (advies COU 08.07.2025).

De kleur van het zonweringsdoek dient nog te worden aangeleverd.

4. Er is al meerdere keren gevraagd naar een inrichtingsplan van het terrein rondom (advies COU 20.02.2024, 25.06.2024, 26.11.2024, 10.12.2024, 08.07.2025).

Er dient nog een inrichtingsplan te worden aangeleverd.

5. Ook is al eerder gevraagd naar de uitwerking van de installatie op het dak (advies COU 10.12.2024).

Er dient nog een tekening te worden aangeleverd met de installaties op het dak.

Conclusie: Aanhouden (te herzien)

Op basis van de huidige gegevens kan de commissie zich geen goed oordeel vormen. Ze verzoekt de aanvraag aan te vullen met de genoemde stukken onder de punten 2 t/m 5..

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 2 september 2025, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De pre-advisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Daarnaast wordt het plan getoetst in relatie tot de monumentale waarde. Met de vaststelling van dit verslag zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld

8 september 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld